

INFORME A JUNTA GENERAL ORDINARIA DE SOCIOS DE LA INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA. AÑO ECONOMICO 2.006

El año 2006 se caracterizó por una paz relativa, bajo el Gobierno del Dr. Alfredo Palacio, que si bien hubo paz, sin embargo no existió una recuperación económica, necesaria como en cualquier país del mundo. Un año de elecciones, que curiosamente, no hubo una desinversión en el campo económico, o por lo menos se movió el sector productivo, para tranquilidad de todos. En otros años de elecciones esto no sucedió, era caracterizado por un bajón en la economía, los empresarios no invertían hasta ver que tipo de gobierno entrante tenían, y como es lógico que nuevas medidas el nuevo gobierno de turno iba a imponer, esperando los clásicos, ajustes económicos.

En el año de nuestro análisis esto no sucedió, por el contrario el aparato productivo del país no se paró, continuó trabajando normalmente. Prueba de ello es el resultado económico del hotel, su aumento respecto del primer semestre, que se puede interpretar de varias maneras. (El aspecto económico del Hotel analizaremos mas adelante).

El porcentaje de inflación del año 2006 es de 2,8%; mientras que el porcentaje de inflación del año 2005 fue del 4,36%, es decir 1,56% menor que el año 2005. Esto naturalmente es bueno para el país porque podemos pensar que existiría una reactivación económica de nuestro país, o por lo menos de una estabilización.

Con esta introducción entramos a analizar el ejercicio económico de nuestro país, en el año 2006.

DEPARTAMENTO DE HABITACIONES

CUADRO 1

CONCEPTO	ANO REAL 2006	PRESUPUESTO 2006	DIFERENCIA	%	ANO REAL 2005	DIFERENCIA	%
FACTURACION	458.411,92	454.023,11	4.388,81	0,957	407.672,64	50.739,28	11,06

Los ingresos reales del año 2006, con relación al presupuesto son el 0,95% mayor que el presupuesto, y 11,06% mayor que el año 2005 real. Puesto en dólares, tenemos: \$ 4.388,81 más que presupuesto, y \$ 50.739,28 mayor que el año 2005.

Habitaciones es nuestro mejor producto, donde ganamos más que en otros productos como por ejemplo Comidas y Bebidas, que es el segundo producto de ingreso por ventas que tenemos en el Hotel. No hay que olvidar que estamos trabajando en dólares siendo una moneda estable, sin posibilidad de devaluación y la inflación del 2,8% arriba indicada.

Es interesante el aumento de ventas respecto del año pasado que podríamos pensar de cierta estabilidad aunque sea precaria. Lastimosamente en el presente año, 2007 no sabemos que pasará, toda vez que tenemos un nuevo gobierno y nadie sabe que nuevas políticas económicas tendremos, y que respuesta obtendremos en este campo, afectando a todo nivel.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE HABITACIONES

OCUPACIÓN SENCILLA.-

Cuadro comparativo, entre el presupuesto para el año 2006 y, los resultados reales de los años 2005 y 2006.

CUADRO 2

CONCEPTO	AÑO REAL 2006	PRESUPUESTO	DIFERENCIA	AÑO REAL 2005	DIFERENCIA
PORCENTAJE	64,62%	64,00%	0,62%	61,21%	3,41%

OCUPACIÓN DOBLE.-

CUADRO 3

CONCEPTO	AÑO REAL 2006	PRESUPUESTO	DIFERENCIA	AÑO REAL 2005	DIFERENCIA
PORCENTAJE	33,80%	34,00%	0,20%	37,49%	3,69%

La ocupación real del año 2006 en lo que se refiere a ocupación sencilla y doble, es de 64,62% y 33,80% respectivamente. Si comparamos con presupuesto, tenemos en sencilla 64,00% y en doble 34,00%, es decir, 0,62% mayor que presupuesto en ocupación sencilla y 0,20% menor en ocupación doble, respecto de presupuesto.

En lo que tiene que ver al año 2005, la diferencia con del 2006 en ocupación sencilla es de 3,41% menor que el año 2006. Es decir, ha habido una mejora en la ocupación de habitaciones. Mientras, que en doble ocupación en el año 2005 fue mayor en 3,69%, que el año 2006.

Es importante indicar que las tarifas en habitaciones se incrementaron en tres dólares, reflejándose en la tarifa promedio:

Tarifa promedio en año 2006..... \$ 42,25
Tarifa promedio en año 2005..... \$ 39,63

Es decir, la tarifa promedio se incrementó en 2,62 dólares en el 2006. La subida de tarifa tuvimos que hacerla en razón del aumento sistemático de los precios de todos los artículos de operación que el Hotel necesita.

En el ingreso total de habitaciones, es necesario indicar que todos los años debemos hacer ajustes por distintas circunstancias, la principal es porque a la tarifa de habitaciones estamos añadiendo el desayuno americano; razón por la cual el ajuste en el presente año es de \$35.602,34 no contemplado en el presupuesto.

ALIMENTOS Y BEBIDAS

CUADRO 4

CONCEPTO	AÑO REAL 2006	PRESUPUESTO	DIFERENCIA	%	AÑO REAL 2005	DIFERENCIA	%
ALIM. Y BEBI.	235.877,92	242.659,87	6.781,95	2,79	217.232,77	18.645,15	7,9

Podemos analizar, que el ingreso en Alimentos y Bebidas, durante el año 2006, es de \$235.877,92 lo que comparando con Presupuesto es de \$ 242.659,92 tenemos una diferencia menor de \$6.781,95 (2,79%). Si comparamos con el año 2005 tenemos \$ 217.232,77 esto es \$18.645,15 que es el 7,9% mayor que el año anterior.

COSTO ALIMENTOS Y BEBIDAS

CUADRO 5

CONCEPTO	AÑO REAL 2006	PRESUPUESTO	DIFERENCIA	AÑO REAL 2005	DIFERENCIA
ALIMENTOS	29,00%	26,00%	3,00%	27,81%	1,19%
BEBIDAS	19,90%	19,98%	0,08%	19,46%	0,44%

Analizando, entre el año 2006 y presupuesto tenemos el costo mayor en 3,00% en relación a presupuesto. Comparado con el año real 2005, también tenemos una diferencia de 1,19% mayor con respecto al año 2005.

Las diferencias no son preocupantes, están dentro de rangos aceptables dentro de la hotelería.

TELEFONOS, LAVANDERIA Y OTROS INGRESOS.

CUADRO 6

CONCEPTO	AÑO REAL 2006	PRESUPUESTO	DIFERENCIA	%	AÑO REAL 2005	DIFERENCIA	%
TELEFONOS	14.414,90	20.826,23	6.411,33	44,47%	18.108,39	3.693,49	25,62%
LAVANDERIA	5.364,57	8.371,32	3.006,75	56,04%	7.229,38	1.864,81	34,76
OTROS INGRESOS	2.236,86	550	1.686,86	75,41%	11.525,13	9.288,27	415,00%

Observamos que en teléfonos, el año 2006 es inferior en 44,47% respecto de presupuesto y, menor en el 25,62% respecto del año 2005. La baja en teléfonos se debe a la enorme oferta que existe en el mercado, hace que baje el uso del teléfono. (Celulares, servicio en monederos, servicio Andinatel etc.).

En lavandería, estamos inferiores en relación a presupuesto, y al año anterior. Los huéspedes, tienden a gastar menos posible en el hotel.

Otros ingresos; se debe a que se vendieron computadores, y algunos artículos de renovación dentro del hotel.

INVERSIONES

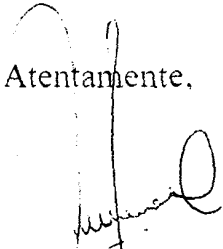
Como parte del proceso de mejora, mantenimiento y actualización del hotel, hemos hecho los siguientes trabajos:

Instalación de Internet en todo el Hotel	\$ 2.290,92
Cambio de tanques de agua caliente	\$ 3.653,50
Lámparas de emergencia y detectores de gas	\$ 954,05
Mantenimiento de todos los closet del Hotel	\$ 2.037,00
Cambio de Servicios Higiénicos del Hotel	\$ 8.813,87
Construcción ducto de chimenea de caldero	\$ 1.890,00
Cambio de alfombras y barrederas en habitaciones	\$28.792,00
Cambio de computadoras	\$ 12.463,75
Compra de dos congeladores para cocina	\$ 4.000,00
Coche portamaletas	\$ 1.785,71
Proyector infocus	\$ 1.776,00
TOTAL INVERSION	\$ 68.456,75

INFORMACION

Debo informar a los socios del Hotel que hemos sido certificados con las Normas de Calidad ISO 9001- 2000, siendo el único hotel del país que tiene esta Certificación Internacional, copia de dicha certificación adjunto en sus carpetas.

Atentamente,



Arq. Mario Naranjo C.
Gerente.